PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Çekmeköy, Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.

2. Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

4. Bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere, trafo alanları maksimum 60m²'yi geçmemek ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla Belediyesince uygun görülecek alanlar içinde düzenlenebilir.

5. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

6. Devlet Orman Alanlarına bitişik tüm alanlarda, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10m yaklaşma sınırı bırakılacaktır. Konut yapı adalarına rastlayan orman yaklaşma sınırı, planla belirlenen bahçe mesafeleri içinde değerlendirilebilir.

   Plan üzerinde yer alan 10 m.'lik orman yaklaşma sınırından etkilenmesinden dolayı yapılaşamayan ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda imar haklarının tamamını kullanamayan parsellerde Orman Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda 3 m.'ye kadar uygulama yapılabilir. 20.01.2021
   22.07.2025.

7. 6831 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına çıkarılan ve Orman Tahdit Haritalarında 2b sahası olarak belirlenen alanlarda yasal durum netleşinceye (tapu senedi alınmadan ve kadastral haritalar kesinleşmeden) kadar hiçbir yapılanmaya izin verilmeyecektir.

8. Bu planda 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Kanunu hükümleri geçerlidir.

9. KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır. Net parsel, imar uygulaması sonucu oluşmuş parseldir.

10. İmar Kanununun 23. maddesi geçerlidir.

11. Moloz ve toprak döküm alanı açılamaz. Dolgu ve hafriyat yapılamaz. Ruhsata göre yapılacak hafriyat, Belediyesi'nin iznine tabidir.

12. Mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlama ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için, mevcut ve yeni yapılacak binalarda cephe şeklini, boya ve kaplama rengi ile çatı şeklinin ve malzemesinin tayinini ve bunların uygulanmasını Belediyesi sağlayacaktır.
13. Uzun Mesafeli Koruma Kuşağında Kalan Alanlarda; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri Fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı resmi gazete' de yayınlanan içme-kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik hükümleri uygulanır. 15.07.2023 t.t.
14. Bu planın Ömerli Havzası Uzun mesafeli Koruma Alanında kalan kısımlarında, plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bulunsa dahi; Konut dışı yapılaşmalarda, Kamu Hizmeti için ayrılan Sosyal ve Teknik Donatı yapıları ile Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanları hariç, KAKS=0,25 değeri aşılamaz. Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında ise KAKS=0,40 değeri aşılamaz. 13.03.2015 t.t.
15. Planın havza içinde kalan kısımlarında 08.06.2015 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönergesi'nin 8.9. maddesi gereği KAKS'a dâhil edilecek veya edilmeyecek alanlar hususunda yapının bulunduğu alanda geçerli olan imar yönetmelikleri hükümleri ile İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ve Atıksuların Kanalizasyon Deşarj Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. 15.07.2023t.t.
16. Uygulama hükümleri bölümünde aksi belirtilmediği durumlarda Otopark, Deprem, Sığınak, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelikleri Meri İmar Yönetmeliği, Asansör Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ atıksuların kanalizasyona deşarj yönetmeliği, tapu kanunu ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun, arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik, yeraltı suları hakkında kanun, DSİ yeraltı suları teknik yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. 15.07.2023 t.t.
17. Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastral verilerin uyuşmaması halinde, planla belirlenen yol genişliğine uymak koşuluyla düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir.
18. 18.madde uygulama sınırı içinde kalan parsellerde, 3194 sayılı yasanın 18.madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamaz.

R.U.İ.P.

19. İGDAŞ altyapı hatlarına yapı yaklaşma sınırı min. 2.00 metredir. Ancak; İGDAŞ vana odası ve bölge regülatörü (basınç düşürme ve ölçüm istasyonu) tesisleri için yeşil alan, otopark alanı, teknik

altyapı alanı, belediye hizmet alanı fonksiyonlarında (5,50 m x 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru ekseni sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru ekseni sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir. 15.07.2023 t.t.

20. Daha önce uygulama görmüş veya rıza en terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rıza en yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rıza en yapılması koşuluyla uygulanır. Bu hüküm havza dışındaki alanlarda geçerli olup, bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde terklerin rıza en yapılması koşuluyla uygulanır.

21. İPTAL

22. Bu planla getirilen ilave imar haklarının kullanılabilmesi için bir kattan fazla olan ilavelerde planla getirilen bahçe mesafelerine uyulması şarttır. Bir kata kadar olan ilavelerde binaların ruhsat aldıkları tarihteki bahçe mesafeleri esas alınarak uygulama yapılır.
23. Parsel önündeki pasif yeşil ve park, çocuk bahçesi gibi yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
24. Yapı adası içinde yer alan kadastral yollar, imar yolu olarak tanımlanmazsa da mahreç olarak kullanılabilir. Herhangi bir parsele mahreç sağlayan kadastral yolda ihdas işlemi yapılamaz.

Yapı adaları içerisindeki altyapısı yapılan kadastral yollardan cephe alan parsellerde, emsal değeri aşılmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 2 m.'ye kadar düşürülebilir. 22.07.2025

25. Plan onama sınırı içinde tevhiden oluşan 700 m2 ve üzeri yeni parsellerde tevhit işlemi sonrası, Konut ve/veya Ticaret+Konut fonksiyonuna ait iskan edilebilir inşaat alanında artış yapılamaz. Tevhit öncesi parsellerin Konut ve/veya Ticaret+Konut fonksiyonundaki iskan edilebilir inşaat hakkı korunur. Otopark ihtiyacının parselde sağlanması halinde meri planda belirtilen kat adedine 1 kat ilave edilerek uygulama yapılır/yapılabilir. 22.07.2025

26. Ruhsatlı yapıların, ruhsatına ve ruhsat alınan tarih de geçerli olan imar planı koşullarına uygun olması şartıyla; Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir.

27. 17.01.2014 t.t.li 1/1000 ölçekli Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nın bağlı bulunduğu imar planı onama sınırları içerisinde kalan, 10 m. en kesitli ve altındaki yol alanlarından

mahreç alan yapı adalarındaki parsellerde ön çekme mesafelerini 4 m.' ye kadar düşürülmesinde belediyesi yetkilidir.

28. Plan onama sınırı içerisinde konut, konut + ticaret alanlarında kalan parsellerde parsel büyüklüğü 500 m^2 ve altında kalan parsellerde 5 kat yapılaşma değerini geçmemek üzere çekme mesafesine göre uygulama yapılır. Ancak Emsal: 0,35 olarak planlanmış olan alanda kalan parsellerde bu uygulama yapılamaz. 30.11.2022 t.t.

28.1. Bu plan notu değişikliği teklifinin onaylanmasından sonra ifrazen oluşan 500 m2 altı parsellerde Genel Hükümler 28. madde hükümleri uygulanmayacaktır.
22.07.2025

29. İPTAL

30. İPTAL

31. Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

32. İmar planında bulunan teknik hataların giderilmesi, altyapı faaliyetlerinin korunması ve imar uygulamasına geçilmesi aşamasında, yolların mülkiyet sınırında korunacak ağaç, duvar, yapı vb. yerlere bağlı olarak 2.00 m (iki metre) ye kadar plan hattında kayma yapılması durumunda, yapılacak düzeltme için plan değişikliği zorunlu değildir.

33. İPTAL

34. Havza dışında kalan alanlarda geçerli olmak üzere; Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir. Toplam inşaat alanı; Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır. Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz. Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa siluet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir. Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz. İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesine (ek:11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği bakanlar kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

35. Bahse konu Revizyon Uygulama İmar Plan sahası kısmen taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Taşkın önlemli yapılaşma alanlarında İstanbul imar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılması gerekmekte olup Ütük deresinin taşkın risk haritası oluşturma çalışmaları henüz tamamlanmadığından, bu alanların iskan edilip edilmemesi hususu, iskan edilecek alanlarda da su basman kotuna dair nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir. 15.07.2023 t.t.

36. 17.01.2014 t.t.li 1/1000 ölçekli Alemdağ Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı-16.02.2021-21.02.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklikleri kapsamında yapı ruhsat almış parsel ya da parsellerde; İnşaata başlanmış olması şartıyla yapı ruhsatı müktesebidir. Tadilat ve temdit ruhsatı düzenlenebilir.

37. İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

38. Mer'i planda verilen yoğunluk değerleri aşılamaz.

22.07.2025

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

A) Ayrık Nizam, 2 kat, E:0,35 Konut Alanlarıdır.
B) Ayrık Nizam, 6 kat, E:0,90 Konut Alanlarıdır.
C) Ayrık Nizam, 6 kat, E:1,30 Konut Alanlarıdır.
D) Ayrık Nizam, 6 kat, E:0,70 Konut Alanlarıdır.

(A), (B), (C) ile tanımlanan Konut Alanlarında;

1. Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
2. Açık ve Kapalı çıkmalar Emsal'e (KAKS) dâhildir. Ancak, 750m²'den küçük parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskan edilebilir, emsal haricidir.
3. Ön bahçe mesafesi min.5m'dir.
4. Yan ve arka bahçe mesafeleri min.3m'dir.
5. Tabii zemin altında otopark yapılabilir. Yapılacak olan otoparklarda Mer'i İmar Yönetmeliği koşulları geçerli olup, emsale dâhil değildir. 22.07.2025
6. Bu alanlarda planda verilen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulması ve emsal değerlerinin aşılmaması kaydıyla imar adalarındaki yapılaşmaya göre, ayrık, ikiz ve bitişik nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.
7. İPTAL
8. İPTAL
9. 300m²'den küçük parsellerde;
   - Ayrık nizam uygulanacak olup, bina cephesinin veya derinliğinin 6.00metreyi sağlamaması durumunda, yan ve arka bahçe mesafeleri 2.00metreye kadar düşürülebilir.

- Yan ve arka bahçe mesafeleri 2.00metreye kadar düşürüldüğü halde, bina taban alanının 50m²'yi sağlamaması durumunda ikili bloklar teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
- Bu alanlarda yol cepheleri dışında çıkma yapılamaz. Yol cephelerinde çevre teşekkülü dikkate alınarak max.1.00metre çıkma yapılabilir.

(D) ile tanımlanan Konut Alanlarında;

1. Uygulama, net alan üzerinden yapılır.
2. Açık ve kapalı çıkmalar Emsal'e (KAKS) dâhildir.
3. Ön bahçe mesafesi min.5m'dir.
4. İPTAL
5. İPTAL
6. Yola göre yükselen parsellerde kot, tabii zemin ortalamasından alınır. Ancak, eğimin çok olduğu parsellerde yola göre binanın 3.00 metreden fazla açığa çıktığı durumlarda, yol kotlarına göre 3.00 metre açığa çıkaracak şekilde itibari kot belirlenir.
7. Yola göre ters eğimli parsellerde kot, ön cephe ortalamasından alınır. Ancak, eğimin çok olduğu parsellerde yola göre bina 3.00m'den fazla gömülüyor ise zemin kot yola göre 3.00 metre düşük kotta düzenlenecek şekilde itibari kot verilir. Zemin kattan bina girişi yapılabilir.
8. Tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dâhil değildir. 22.07.2025
9. İPTAL
10. 750 m²' den küçük parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 1.bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskân edilebilir, emsal haricidir.
11. Bu alanlarda planda verilen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulması ve emsal değerlerinin aşılmaması kaydıyla imar adalarındaki yapılaşmaya göre ayrık, ikiz ve bitişik nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. ASKERİ ALANLAR (AS) VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ (AGB)

Bu alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları içinde kalan konut alanlarında, uygulama aşamasında Milli Savuma Bakanlığı (MSB)'nin izin ve görüşleri alınacaktır.

2.2. KONUT + TİCARET (TK1, TK2, TK3) ALANLARI

Bu alanlarda binaların bodrum ve zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlarda hizmet, ticaret, konut ve yönetici merkez fonksiyonları yer alabilir. Havza içi alanlarda parsel tamamının konut dışı olarak planlanması durumunda emsal değeri 0,25'i geçemez. İskan edilen bodrum katları emsale dâhildir.

a) Bu alanlarda max. %60 Konut kullanımı yer alabilir ~~Bodrum ve zemin katlarda ticaret olması kaydıyla bu şart aranmaz.~~ Havza içi alanlardaki Konut+ Ticaret Alanlarında, saf Ticaret yapılması durumunda E=0.25 olacak şekilde imar uygulaması yapılacaktır. (Çekmeköy Belediye Meclisi'nin 14.09.2017 gün ve 81 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği.) 22.07.2025

25.04.2026 İtirazen değ.

b) Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları ve küçük esnaf faaliyetleri yer alabilir.

c) Yapılanma koşulları planla belirlenmiştir.

d) Yol kenarı Konut+Ticaret alanlarında; yoldan yüz alan ilk sıra parseller veya yoldan yüz alan ilk sıra yapılar Ticaret+Konut olarak kullanılabilir.

e) Parsel ön cephe sınırına 5.00m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dâhil değildir.

2.3. TİCARET (T1 VE T2) ALANLARI

Planda T1 ve T2 ile gösterilen alanlardır. Bu alanlarda, konut fonksiyonu dışında ilgili mevzuat ve yönetmeliklere uymak koşulu ile günlük iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, kültür tesisleri, ticari birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları yapılabilir.

a) T1 lejantlı Ticaret Alanları, Havza içinde kalmaktadır;
   - Emsal: 0,25'dir.
   - Hmax: 3 kat'dır.
- Parsel ön cephe sınırına 5.00m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dâhil değildir.
- Zemin kat için kat yüksekliği 4.50metre (asma kat yapılması durumunda 5.50 metre), diğer katlar için 4.00metre kat yüksekliği uygulanır.
- Su basman kotu üzerinde yapılan kapalı otopark alanları emsale dâhildir.

b) T2 lejandlı Ticaret Alanları;
   - Emsal: 0,50
   - Hmax: 3 kat'dır.
   - Parsel ön cephe sınırına 5.00m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla tabii zemin altında otopark yapılabilir. Emsale dâhil değildir.
   - Su basman kotu üzerinde yapılan kapalı otopark alanları emsale dâhildir.
   - Havza içinde kalan bölümünde E:0.25 değeri aşılamaz.
   - Zemin kat için kat yüksekliği 5.50metre (asma kat dâhil), diğer katlar için 4.00metredir.

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'na göre sunulacak hizmetlere yönelik hizmet birimleri yer alacaktır.

İSKİ, İtfaiye, TEDAŞ, İETT, TELEKOM, muhtarlık, Belediye Hizmet Alanı vb. kamu kurumlarının hizmet birimleri, Açık Pazar Alanları, Açık ve Kapalı Otoparklar ve meydan yer alabilir.

- Hmax:4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
-

2.5. PAZAR ALANI

Pazar alanları, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı, sergi ve fuar alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı, kentin ihtiyacını karşılamak üzere haftanın belirli günlerinde ve/veya kalıcı olmak üzere kurulan kapalı-açık pazar yerlerinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlar içerisinde sadece güvenlik ve kontrolü sağlamak amacıyla zabıta ve danışma ayrıca muhtarlık hizmet binası, sergi üniteleri, satış üniteleri ile wc vb. kullanımlar yer alabilir. Pazar kurulmadığı günlerde pazar alanı fiziksel şartları el verdiği takdirde, otopark olarak kullanılabilir. Bu alanlarda binalar dışında örtü amaçlı yapılan kullanımlar ve simgesel öğeler emsale dâhil değildir. Fonksiyona göre yükseklikler belediyesince belirlenir.

Pazar alanında yapı yaklaşma mesafesi sınırları içerisinde, giriş yapıları mesafesinde giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulübesi, kontrol birimleri, trafo ve otopark rampası yapılabilir.

- Uygulama ilçe belediye başkanlığınca onaylanacak avan projesine emsal=1.5 göre yapılacaktır.
- Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. 15.07.2023 t.t.

3. TURİZM YERLEŞME ALANLARI

3.1. GÜNÜBİRLİK ALANLAR

Eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

- Emsal:0.05
- Hmax:6.50 metredir.

4. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

4.1. DERE YAPI YAKLAŞMA SINIRI VE ALANI

İSKİ kurum görüşü doğrultusunda ayrılan Dere İşletme Bandı sınırını ifade eder.

- Islah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında temizlik ve onarım yapılabilmesi maksadıyla dere işletme bandı ayrılmıştır.
- Bu alanlar, Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğünce kamulaştırılacak alanlardır.
- Afete maruz bu alan içinde derenin doğal akışını engelleyecek ve arazi topoğrafyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz.
- Bu alanlarda mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmasına izin verilmez.
- Taşkın riski taşıyan Palamut Dere Islah kesitinin her iki yanındaki dere işletme bandına komşu parsellerdeki yapıların dereye en yakın binalarında zemin ve bina teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullandırılmayacaktır.

4.2. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve Trafo Merkezi alanında 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' hükümleri geçerlidir. Türkiye elektrik iletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde ve enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. TEİYAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı resmi gazete 'de yayımlanan elektrik kuvvetli akım tesisleri (ekat) yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. 15.07.2023 t.t.

"Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" altında kalan parsellerde parsel sahibinin talebi halinde ilgili kurumlardan görüş alınmak şartıyla E:0.03 h:4.50 m yapılaşma koşulunda ticari birimler yapılabilir veya "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" altında ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşakları arsında kalan "PARK(E)" alanlarında" kalan parsellerin imar hakları kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla aşağıda açıklandığı şekliyle transfer edilebilir. Kamuya terk edilen kısımlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır.

Tamamı "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" içerisinde kalan parseller ile bir kısmı "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" içerisinde kalıp, bu kuşağın kapsamadığı alan dışında kalan bölümde yapı yapılması mümkün olmayan parsellerin (PARK(E)) kamuya bedelsiz devredilmesi kaydıyla, imar hakları planlama sahası içinde transfere konu edilebilir. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda parsel uygulama görmüş ise, parsel yüzölçümünün tamamının, 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda uygulama görmemiş ise parsel yüzölçümünün ancak %60'ı imar hakkı transferine konu edilebilir. Yine bu koşula uymak suretiyle imar hakkı transferine konu parselin malikleri, hisselerini, belediyesine bedelsiz devretmek koşuluyla hissesi oranında transfer yapabilir. Belediyeye hisse devri yapılan alanlara donatı fonksiyonu haricinde fonksiyon verilemez. 1/1000 ölçekli

26.02.2018 t.t.

uygulama imar planı üzerinden yapılacak hesaplamalar sonucunda ortaya çıkan imar hakları, transfer edildiği parselin toplam inşaat alanını en fazla %50'ı oranında artırılabilir. İmar hakkı transferi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin bulunduğu yapı adasının emsal değerleri üzerinden hesaplanacak ve tek seferde kullanılabilecektir.

Kısmen "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı" altında kalan parseller ile kısmen PARK(E) ile tanımlı parsellerde, Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde Enerji Nakil Hattı koruma kuşağı dışında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımlarının kamuya bedelsiz devredilmesi koşulu ile parselin Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı dışında kalan kısımda kullanılabilir. Bu durumdaki parsellerden; 3194 sayılı imar kanunu doğrultusunda uygulama görmüş ise parsel yüzölçümünün tamamı, 3194 sayılı imar kanunu doğrultusunda uygulama görmemiş ise parsel yüzölçümünün %60'ı imar hakkı koruma kuşağında kalmayan bölümde kullanılacaktır.

4.3. DSİ TAŞKIN SINIRI ALANI

DSİ kurum görüşü doğrultusunda işlenmiştir. DSİ 14. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. PARK VE DİNLENME ALANLARI

Aktif Yeşil Alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut, nitelikli ağaçlar korunacaktır.

a) 5000m²'nin altındaki park alanlarında yapı yapılamaz.
b) 5000m²'nin üstündeki alanlarda; TAKSmax: 0,03 ve Hmax: 4.50m, toplam inşaat alanı 250m²'yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.) çocuk oyun alanları, spor alanları, çay bahçesi vb. birimler yapılabilir. Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
c) Sabit yapı yapılamaz.

5.2. SÜRDÜRÜLEBİLİR YAŞAM PARKI (S)

Bu alanlarda, deprem ve afetlere yönelik sahra hastaneleri ve lojistik tesisler ile "Sağlık Parkı" yapılabilir.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılır.

- 5000m²'nin üstündeki alanlarda; TAKSmax: 0,03 ve Hmax: 4.50m, toplam inşaat alanı 250m²'yi geçmemek kaydıyla, lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb) çocuk oyun alanları, spor alanları, çay bahçesi vb. birimler yapılabilir. Belediyesince onaylanacak Avan Projesine göre uygulama yapılacaktır.
- 5000m²'nin altındaki park alanlarında yapı yapılamaz.
- Sabit yapı yapılamaz.

(1.5.1) ve (1.5.2) ile tanımlanan park alanlarında, ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, doğal zemin biçimi değiştirilmeden toplam alanın 1/3'ünü geçmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otoparkı düzenlenebilir. Ancak, bu alanların havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü ile çocuk oyun alanı konumu dikkate alınarak baca sistemi yapılacaktır.

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılır.

5.3. PASİF YEŞİL ALANLAR

İPTAL

- Bu alanlar bahçe (tema ve çiçek bahçesi) olarak kullanılabilir.
- Yapı yapılamaz.

Aktif Yeşil Alan niteliği taşımayan, yol, orman ve karayolu kenarında, refüj ve kavşak alanlarında, dere yapı yaklaşma sınırı ve alanında yer alan yeşil alanlardır. 22.04.2016 t.t.

5.4. ORMAN ALANLARI

6831 sayılı Orman Kanunu, ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu alanlardır.

- Orman alanlarından geçen taşıt yolları, Orman Bölge Müdürlüğünce izinlendirilmeden açılamaz.
- 6831 sayılı kanun ile belirlenen orman kadastro sınırındaki teknik ve fenni hatalar, uygulama sırasında Orman Bölge Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda netleşecektir.
- Planda "Orman Alanı" ile birlikte gösterilen çift lejantlı alanlarda, bu planda "Genel Hükümler" başlığı altında belirtilen koşullara göre Kanlıca Orman İşletme Müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.5. MEZARLIKLAR

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Cenaze ve Defin Hizmetleri Yönetmeliğine tabii alanlardır. İlgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Bu alanlarda toplam alanın %5'inin geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir.

17.01.2014 t.t.

5.6. AĞAÇLANDIRILARAK KORUNACAK ALANLAR

Bu alanlarda ağaçlandırma, bağ-bahçecilik, fidan yetiştiriciliği, çiçekçilik vb. peyzaj faaliyetleri yapılabilir.

- Yapı yapılamaz.

İPTAL

6. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.1. TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ TESİS ALANLARI (TEÖ)

- Uygulama ilçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Hmax: 4 kattır.

6.2. TEMEL EĞİTİM ALANLARI (TEA)

- Uygulama ilçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Hmax: 4 kattır.

6.3. MESLEK VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI

- Uygulama ilçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Hmax: 4 kattır.

6.4. EĞİTİM TESİS ALANI (ETA)

Bu alanlarda fakülte, enstitü ve rektörlük birimleri, idari birimler, kongre merkezi, misafirhane, öğrenci yurtları, sergi ve konferans salonları gibi üniversite ile ilgili birimler yer alabilir.

- Emax: 1,00'dir.
- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

6.5. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

Bu alanlar içerisinde Halk Eğitim Merkezi, Öğretmen Evi, polis evi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim yapıları, kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, cem evi, yetiştirme

yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi Özel Eğitim(Engelsiz Yaşam Merkezi) vb. gibi tesisler yer alabilecektir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

- Hmax: 4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

6.6. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Bu alanlarda, hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi ve aile hekimliği, acil servis (112) birimleri gibi tesisler yapılabilir**.**

- Hmax: 4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

6.7. DİNİ TESİSLER ALANI

- TAKSmax: 0.40'dır.
- Uygulama, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
- Ticari birimler yer alamaz.
- Plan onama sınırı içindeki alan Çekmeköy ilçesi, Ekşioğlu mahallesi 266 ada, 9 parseli kapsamaktadır.
- Plan onama sınırı içindeki alan, Dini Tesisler alanıdır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde dini tesis alanında, çekme mesafeleri serbest olup, uygulamaya yönelik diğer yapılanma koşullarını (kat yükseklikleri, kot alınacak nokta, blok ebat ve boyutları, yapı yüksekliği, çatı şekli vb…) onaylanacak Avan Projesinde çevre yapılanma dikkate alınarak belirlemeye İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilidir.
- Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluş ve kuruluş görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
- Uygulama aşamasında jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanacak ve sonuçlarına uyulacaktır.
- Açıklanamayan hususlarda meri imar planı, meri imar yönetmeliği ve meri İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

6.8. KARAKOL ALANI

Karakol binası yapılabilir.

- Hmax: 4 kattır.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
-

6.9. SPOR ALANLARI

15.07.2023 t.t.

Bölge ihtiyacına göre Kapalı veya Açık Spor Alanları Semt Spor Alanları ile Aktif Yeşil Alan olarak düzenlenecektir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

Açık Spor Alanı yapılması durumunda;

- TAKS: 0,06
- Hmax: 3.50m olmak üzere duş kabinleri, soyunma odaları ve bekleme salonu gibi yapılar yapılabilir.

Kapalı Spor Alanı yapılması durumunda;

- TAKSmax: 0,15'dir.

6.10. İSKİ TESİS ALANI

Bu alanlarda İSKİ hizmet birimleri yer alacaktır.

- Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre uygulama yapılacaktır.

R.U.İ.P

6.11. İLKOKUL ALANI(İLK)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.12. ORTAOKUL ALANI (ORTA)

- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır.
- Yençok= 4 kattır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

6.13. Anaokulu Alanı

- Uygulama ilçe belediye başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır.
- Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- Eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

15.07.2023 t.t.

7. ÖZEL KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

7.1. ÖZEL EĞİTİM ALANLARI (ÖEA)

- Hmax: 4 kattır. E:0,40
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

2. ÖZEL SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

Bu alanlarda meslek edindirme kursları vb. eğitim yapıları, kültür merkezleri, sergi-konser-konferans salonları, müze vb. kültürel yapılar, kuran kursları, kütüphane, yurt, huzurevi ve rehabilitasyon gibi yapılar yer alabilir.

- Hmax: 4 kattır. E= 0,40' dir.
- Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

8. ULAŞIM

8.1. ERİŞME KONTROLLÜ OTOYOLLAR

Üsküdar-Şile Otoyolu'dur. Otoyola cepheli parsellerde yapılacak uygulamalarda, ilgili kurum (Karayolları Genel Müdürlüğü-İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü-İBB Hafif Raylı Sistemler Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

8.2. KENTİÇİ I. DERECE ULAŞIM AKSLARI (20M)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

Ulaşım aksından cephe olan parsellerde (toplam inşaat alanı 5000m²'den büyük yapılarda) yoldan parsele yapılacak giriş-çıkışlar için UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.3. KENTİÇİ II. DERECE ULAŞIM AKSLARI (15M)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

Ulaşım aksından cephe olan parsellerde (toplam inşaat alanı 5000m²'den büyük yapılarda) yoldan parsele yapılacak giriş-çıkışlar için UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.4. KENTİÇİ III. DERECE ULAŞIM AKSLARI (12M-10M)

Taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

Ulaşım aksından cephe olan parsellerde (toplam inşaat alanı 5000m²'den büyük yapılarda) yoldan parsele yapılacak giriş-çıkışlar için UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kararı) alınmadan uygulama yapılamaz.

8.5. YAYA YOLLARI (7M)

Uygulama sırasında mevcut ağaçlar korunacaktır.

8.6. KAVŞAKLAR

İlgili birimlerin (UKOME, Karayolları Genel Müdürlüğü vb.) görüşleri alınarak kavşak düzenlemeleri yapılacaktır.

8.7. KUZEY MARMARA OTOYOLU GÜZERGÂHI VE KAMULAŞTIRMA ALANI

Kuzey Marmara Otoyolu Kamulaştırma Sınırı içinde kalan yol ve kavşak alanlarında uygulama, Karayolları Genel Müdürlüğünce (I. Bölge Müdürlüğü) hazırlanacak projeler doğrultusunda yapılacaktır.

Kamulaştırma işlemleri Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilecektir.

8.8. AÇIK OTOPARK ALANLARI (AOP)

Umumi hizmete ayrılan alanlardır.

- Uygulama Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.
-

8.9. BAKIM VE AKARYAKIT TESİSLERİ ALANI

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe tabi alanlar olup, ilgili kurum görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Bu alanda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

- Emsal:0.25,
- Hmax:6.50 metredir.
- Liftli yıkama-yağlama yapılamaz.

9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Bu alanlarda, elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için gerekli tesisler ve yapılar yer alabilir.

Uygulama, İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır.

15.07.2023 t.t.

9.1. PİLON YERİ

Enerji nakil hattı koruma kuşağı içerisinde yer alan, teiaş kurumu tarafından belirlenen pilon yerleri, teknik altyapı alanları olup, teiaş kurumu görüşü alınmadan herhangi bir uygulamaya konu edilmeyecektir.

Bu alanlar enerji nakil hattı koruma kuşağı altında yer alan parsellerin aksine imar hakkı transferine konu olmayan alanlardır.

10. ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI

10.1. YERLEŞİME UYGUN ALAN SINIRI

Yerleşime uygun alanlarda, planda verilen fonksiyona göre uygulama yapılabilir.

10.2. ÖNLEM ALINMADAN YERLEŞİLEMEYECEK ALAN SINIRI

Sınırları planda işli olan alanda, ayrıntılı jeolojik etüd hazırlanarak İlçe Belediyesinin ilgili birimlerince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Onaylı raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez**.**

10.3. 18. MADDE UYGULAMA SINIRI

a) Bu alanlarda İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılıp onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz.

b) Çatalmeşe Mahallesinde yer alan Uygulama Sınırı içinde, 18. Madde uygulaması Belediyesinin uygun görmesi durumunda etaplar halinde yapılabilir.

c) İPTAL

İmar planında Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Özel Sosyal Kültürel Tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak Ticaret ve Konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Tiyatro, Müze, Sanat Galerisi, Teknik Odalar, Personel Soyunma - Giyinme Odaları, Personel Yemekhaneleri, Tesis Yönetimiyle ilgili idari birimler, Spor Merkezi, Spa, Yüzme Havuzu,

Kütüphane, Mescit, Yemek Salonu, Balo Salonu, Ameliyathane, Morg, Laboratuvar, Görüntüleme Merkezi, Yoğun Bakım Ünitesi, Temizlik Odaları, vb. birimler yapılabilir, emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda Taks değeri aşılamaz. Turizm Tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde Ticari Birimler yer alabilir. zemin kat yüksekliği 7 m'ye kadar yapılabilir.

İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park Alanı, Çocuk Bahçesi Alanı, Okul Alanları, Sağlık Alanları, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Merkezi Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Otopark Alanı, Toplu

Taşıma ve Triyaj Alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

Bu plan notu ile meri imar plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskan (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.

19.09.2017-2017/1264 İBB MECLİSİ